







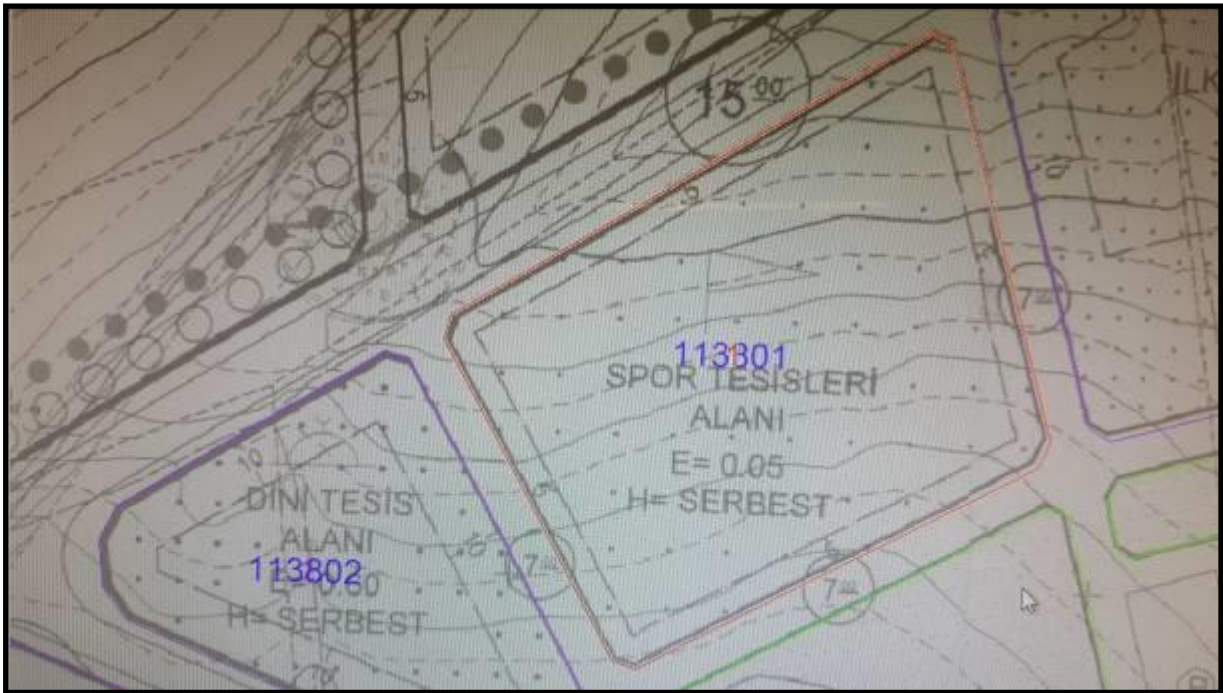
5.5 İmar Durum Bilgileri

Gölbaşı Belediyesi ve Gölbaşı Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi 207, 254 parseller ve 124652 ada 30 parselin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde diğer parsellere ilişkin edinilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Rapora konu parseller, Gölbaşı Belediye Meclisinin, 09.01.2008/18 onay tarih ve sayılı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2008/791 onay tarih ve sayılı 1/1000 ölçekli Koparan Mahallesi Mevzi İmar Planı (Gölbaşı İlçesi Koparan Mahallesi, Tp. 251, 254, 256, 259, 260, 264, 269, 271 parsellere ait imar planı) kapsamında kalmaktadır.

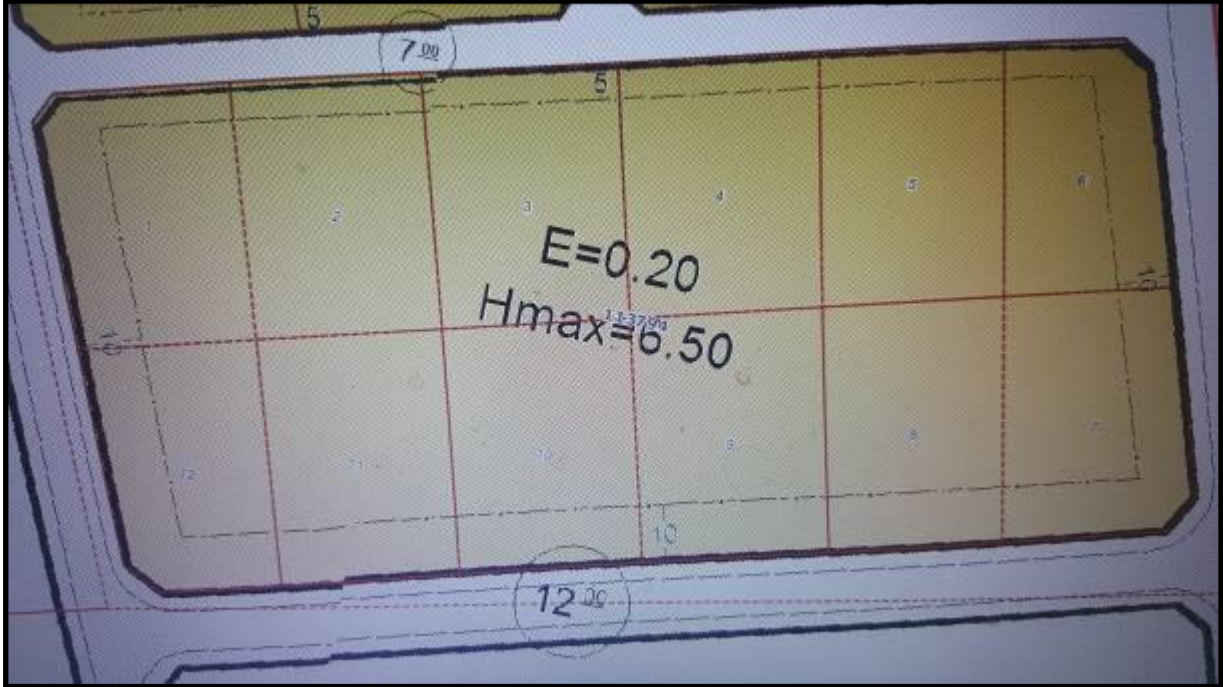
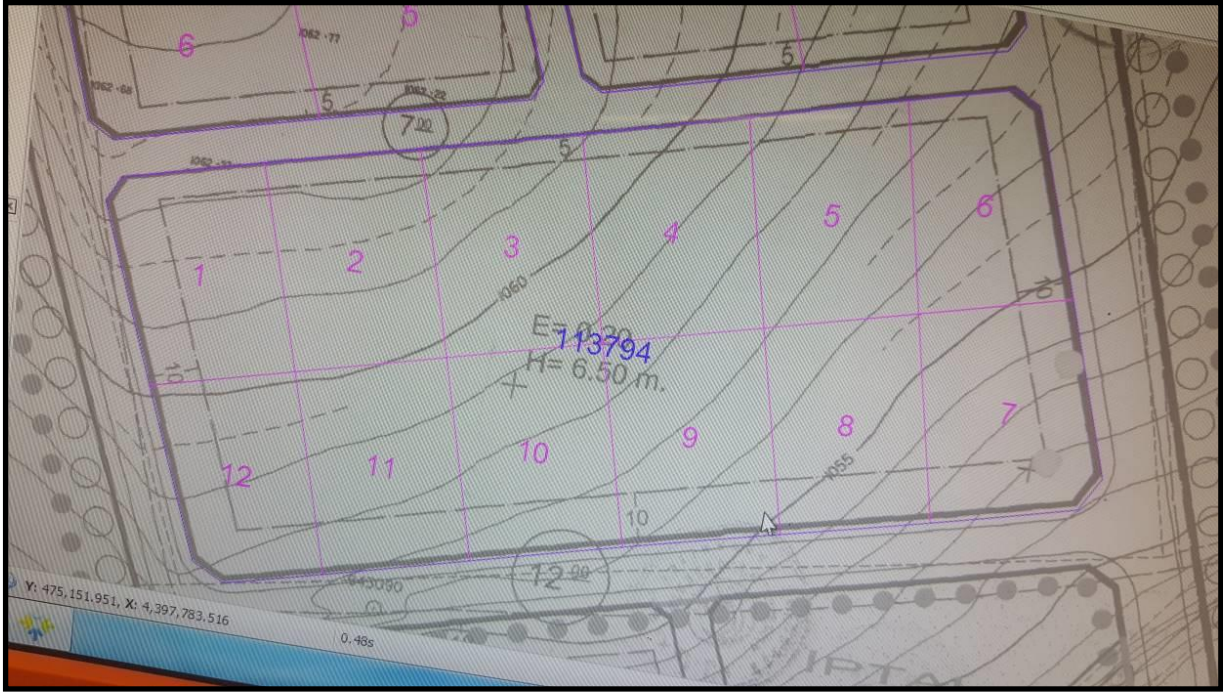
113801 ada 1 parsel; Emsal; 0,05, H.max: Serbest yapılaşma koşulları ile Spor Tesisi lejantında kaldığı bilgisi alınmış olup, imar plan notlarına göre Spor alanı tesisi kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz maddesi vardır.



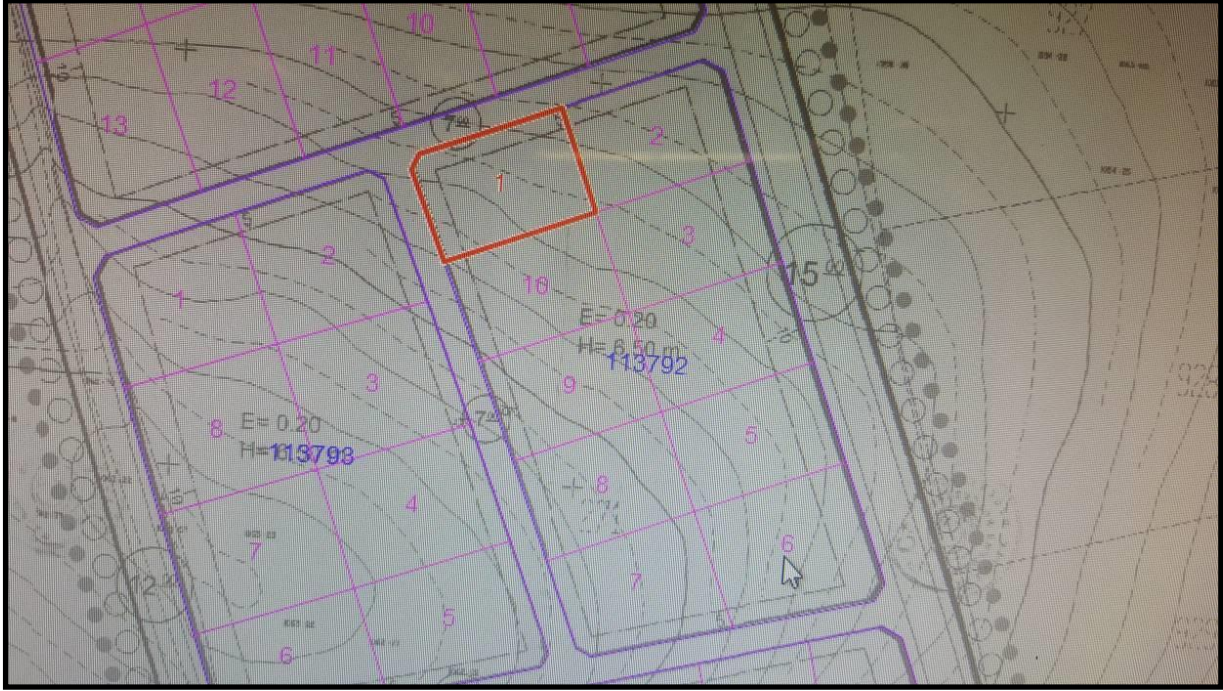
113816 ada 11 parsel; Emsal; 0,20 H.max: 6,50 m yapılaşma koşulları ile Konut alanında kalmaktadır.



113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller; Emsal; 0,20 H.max: 6,50 m yapılaşma koşulları ile Konut alanında kalmaktadır.



113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller; Emsal; 0,20 H.max: 6,50 m yapılaşma koşulları ile Konut alanında kalmaktadır.



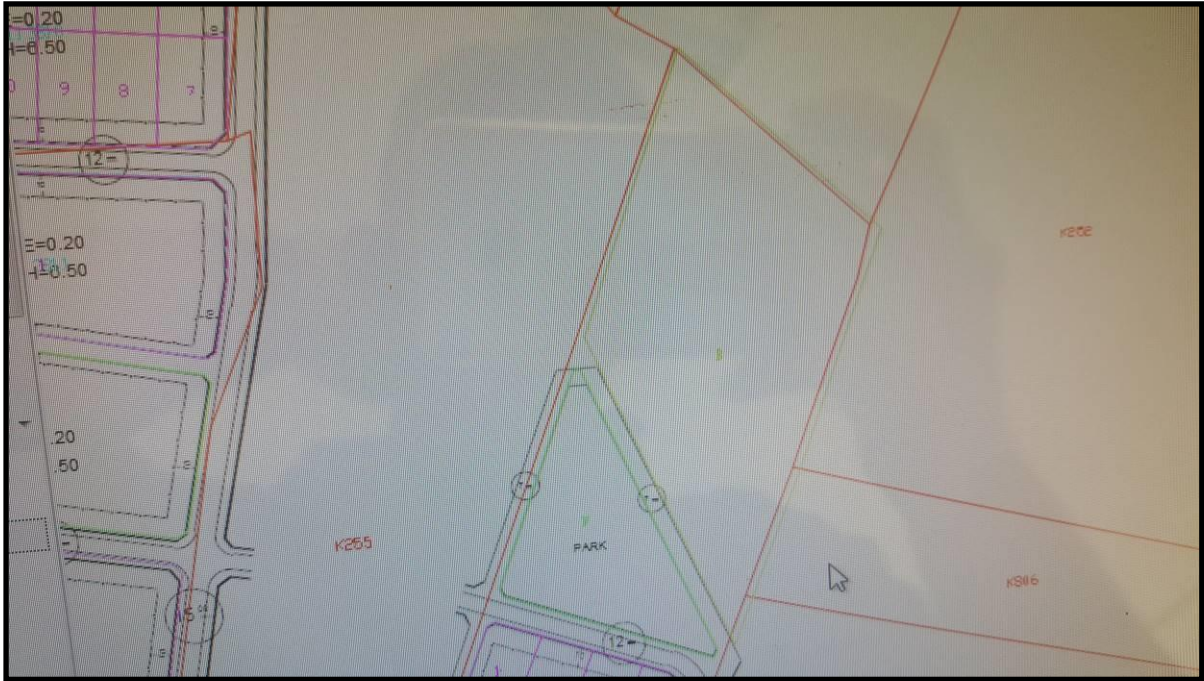
İmar plan notları madde 10'da; ada bazında yapılacak uygulamalarda, toplam konut sayısı aşılmamak şartıyla belediyesinin uygun göreceği kentsel tasarım projesine göre toplam inşaat alanları 0,10 oranında arttırılabileceği, madde 11'de ise bir ya da birden fazla adanın birlikte projelendirilmesi halinde ada toplam inşaat alanının maksimum %2'sini aşmamak koşu ile kentsel tasarım projelerinde belirlenecek şekilde kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, günlük ihtiyaçlara cevap verebilecek mamullerin satış üniteleri ve bahçıvan, elektrikçi, bakıcılar için gerekli çalışma ünitelerinin yer alabileceği belirtilmektedir.

KOPARAN_6_1**PLAN ONAY TARİHİ: 14.03.2008****PLAN NOTLARI:**

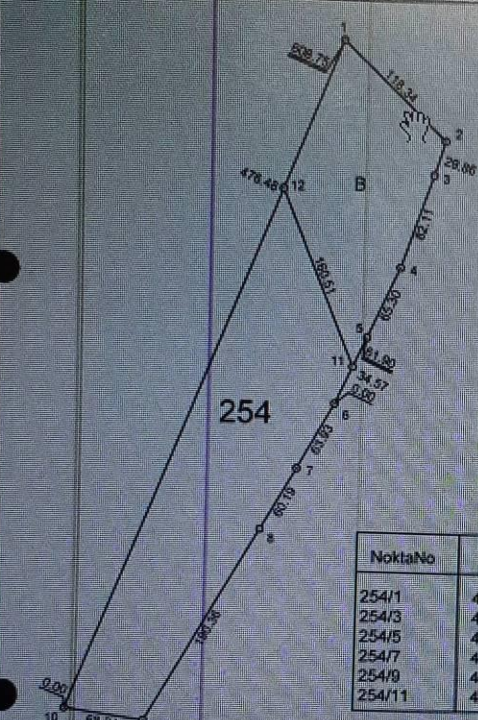
1. YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, DİNİ TESİS ALANI, İLKÖĞRETİM OKUL ALANI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, GENEL OTOPARKLAR VB KULLANIMLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
2. BEDELSİZ TERK EDİLECEK ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
3. KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGULACAKTIR.
4. ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA; 30.11.2001 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. İLKÖĞRETİM OKULU, DİNİ TESİS VE SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA $E=0.60$, H_{MAX} =SERBEST OLACAKTIR.
6. SPOR ALANINDA $E=0.05$, H_{MAX} =SERBEST OLACAKTIR.
7. TİCARET ALANINDA $E=0.50$, $H_{MAX}=6.50$ M OLUP KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
8. KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M², EMSAL=0.20, $H_{MAX}=6.50$ M'DİR.
9. KONUT ALANLARINDA YAPI ÇEKME MESAFELERİ, KOMŞU PARSELLERLE OLUŞAN TÜM CEPHELERDE 5 M'DİR.
10. ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE KONUT SAYISI; ± 0.00 KOTUNUN ALTINDA VE ÜSTÜNDE İSKAN EDİLEBİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANININ ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 200 M²'YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNAN (0.5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANACAK, 0.5'İN ALTI İSE BİR ALT TAMSAYIYA TAMAMLANACAKTIR) KONUT SAYISINI AŞAMAZ. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM KONUT SAYISI AŞILMAMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRECEĞİ KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANLARI 0.10 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. BU TALEPLERDE ± 0.00 KOTU KİTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI OLARAK ALINACAKTIR.
11. KONUT ADALARINDA TİCARET KULLANIMI YER ALAMAZ ANCAK BİR YA DA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADA TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAX %2'SİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE BELİRLENECEK ŞEKİLDE KREŞ, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, GÜNLÜK İHTİYAÇLARA CEVAP VEREBİLECEK MAMULLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ VE BAHÇIVAN, ELEKTRİKÇİ, BAKICILAR İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMA ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.
12. YUKARIDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Yapılan araştırmalarda 207 ve 254 parsellere ilişkin aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

- 207 parselin, Ankara Břyřkřehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2014 gşn ve 1275 sayılı kararı ile onaylanan Gřney kent Kentsel Geliřim Projesi 1. Etap, 1/1000 ۆlekli uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken sۆz konusu planın Ankara 17. İdare Mahkemesinin 26.05.2016 tarih ve 2015/74 Esas ve 2016 /1250 karar sayılı kararı ile iptal edildiğı, Ankara Břyřkřehir Belediye Başkanlığı'nın 19.07.2016 tarih ve E.19040 sayılı yazısı ile Gۆlbařı Belediye Başkanlığına bildirildiğı ۆğrenilmiřtir.
- 254 nolu parselin, Gۆlbařı Belediye Encřmeni'nin 11.11.2008 tarih ve 84/531 sayılı kararı ile uygun gۆrřlen Koparan Mahallesi kadastro 254, 256, 259, 260, 264, 269, 271 nolu parselleri kapsayan parselasyon planının 3194 sayılı imar kanunun 19. Maddesine gۆre Ankara Břyřkřehir Belediye Encřmeninin aynen onaylanmasına 03.12.2008 tarih, 2788 karar sayı ile karar verdiğı tespit edilmiştir. Ancak bahsi geçen plan sonucunda Gۆlbařı Belediyesi Harita Birimi tarafından, taşınmazın bulunduğı 254 parsel ۆzerinde A ve B ayırma çapı dşzenlendiğı A biriminde imar uygulaması olduğı, B biriminin ise imar planı kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.



KADASTRO AYRILMA ÇİZİMİ									
İLİ	ANKARA	KÜTÜK	PAFTA	ADA	PARSEL	YÖZÖLÇÜMÜ			
İLÇESİ	GÖLBAŞI					Ha	M2	Dm2	
KÖY-MAH	KOPARAN					254	5	9200	00
DÜZENLEMeye GİREN						YENİ DURUM			
A						3	9937	00	
DÜZENLEMeye GİRMEYEN						B			
B						1	9263	00	



Y. CENAN YÜKSEL
Ankara Büyükşehir Belediyesi
Y. Cenan YÜKSEL
Harita Mühendisi

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
254/1	475546.56	4397280.32	254/2	475633.01	4397199.50
254/3	475623.92	4397171.05	254/4	475596.79	4397093.55
254/5	475569.75	4397034.11	254/6	475543.33	4396978.14
254/7	475511.88	4396922.47	254/8	475481.38	4396870.59
254/9	475385.20	4396706.30	254/10	475317.60	4396716.27
254/11	475558.08	4397009.40	254/12	475496.81	4397157.76

Ada/Parsel	Noktalar	Hesap Alan	Düzeltilme	Deng. Alan
254	10,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	57771.60	+1428.40	59200.00
254/A	9,10,12,11,6,7,8,9	38508.94	+1428.06	39937.00
254/B	12,11,5,4,3,2,1,12	19262.66	+0.34	19263.00
TOPLAM		57771.60	+1428.40	59200.00
TAPU ALANI		59200.00		
HESAPLANAN		57771.60		
FARK		+1428.40		
TECVİZ		1449.86		

ÖN VANI	HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	TASDİK EDEN
	HARİTA VE KAD. MÜH.	KONTROL MÜH.	KADASTRO MÜH.
ADI SOYADI			
TARİH			
İMZA			

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

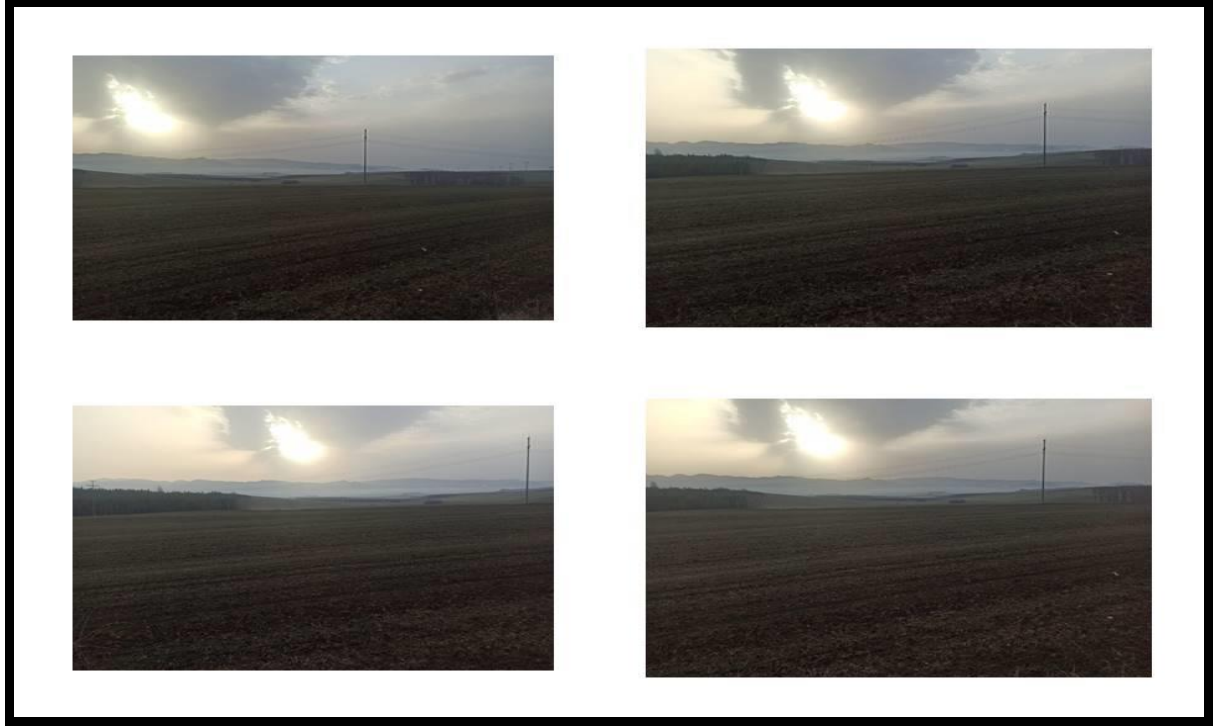
Rapora konu gayrimenkuller arsa ve tarla vasıflı olup, üzerlerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebi ile herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

→ 124652 ada 30 parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 23.789,65 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, doğudan batıya doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39,708600, 32,698200 koordinatlarında yer almaktadır.





→ 207 parsel

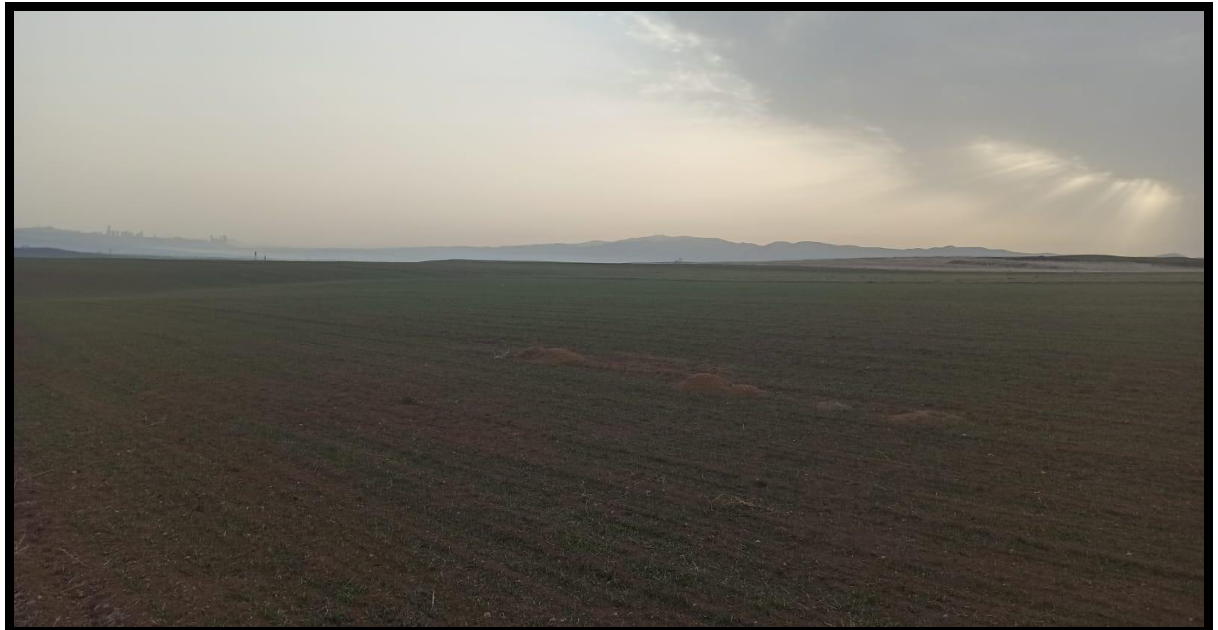
Değerlemeye konu gayrimenkul 28.600,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, batıdan doğuya doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39,728200, 32,656600 koordinatlarında yer almaktadır.





→ 254 parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 19.263,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak yamuk formda, düz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39,706400, 32,714600 koordinatlarında yer almaktadır.





→ **113801 ada 1 parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 6.427,00 m² yüz ölçüme sahip Arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak Yamuk formda, güneyden kuzeye doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.708100, 32.708500 koordinatlarında yer almaktadır.





→ **113816 ada 11 parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 1.017,00 m² yüz ölçüme sahip Arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak kare formda, düz topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları duvar ile çevrilmiş, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.703500, 32.712600 koordinatlarında yer almaktadır.





→ **113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 1.012,00 m² ila 1.265,00 m² yüz ölçüm aralığında değişen 12 parselden oluşmaktadır. Parsellerin tamamı Arsa vasıflıdır. Geometrik olarak Yamuk ve dikdörtgen formda değişen parseller, güneyden kuzeye doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parsellerin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller, 113794 adanın tamamından teşekkül olup, yaklaşık olarak; 39,712400, 32,709500 koordinatlarında yer almaktadır.







→ **113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller,**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 1.037,00 m² ila 1.386,00 m² yüz ölçüm aralığında değişen 10 parselden oluşmaktadır. Parsellerin tamamı Arsa vasıflıdır. Geometrik olarak Yamuk ve dikdörtgen formda değişen parseller, batıdan doğuya doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parsellerin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller, 113792 adanın tamamından teşekkül olup, yaklaşık olarak; 39.713500, 32.709400 koordinatlarında yer almaktadır.





5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşiv’inde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir. Buna istinaden arsa nitelikli taşınmaz için yasal durum ve mevcut durum karşılaştırması yapılamamaktadır.

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Kısmen yola cepheli parsellerin olması,
- Düzgün geometrik forma sahip olması,
- Müstakil tapulu olmaları.

Olumsuz Özellikler

- İmar koşullarındaki kısıtlamalar,
- 254, 207, 124652 ada 30 parselin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı olmaması,
- Konut imarlı parsellerin yapılaşma koşullarının (E:0,20) düşük olması,
- 113801 ada 1 parselin Spor Tesisi fonksiyonunda olması,
- Şehir merkezine uzak konumlu olmaları,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.